

3. Otras disposiciones

CONSEJERÍA DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURAS Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Resolución de 17 de noviembre de 2021, de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio en Sevilla, por la que se dispone la publicación de la normativa urbanística de las Normas Subsidiarias del municipio de Valencina de la Concepción (Sevilla) aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo, de 22 de octubre de 1987.

ANTECEDENTES

Las Normas Subsidiarias del municipio de Valencina de la Concepción (Sevilla), fueron aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de 22 de octubre de 1987. El acuerdo de aprobación de dichas Normas Subsidiarias fueron publicadas en el Boletín Oficial de la Provincia de Sevilla núm. 291, de 21 de diciembre de 1987, sin incluir la normativa urbanística.

Con fecha 27 de abril de 2009 y núm. 3522, ha sido inscrito el citado instrumento urbanístico en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos de esta Delegación.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

El artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, que regula las Bases de Régimen Local, normativa vigente a fecha de aprobación del documento, preveía la publicación por los ayuntamientos del texto de los planes urbanísticos en el boletín correspondiente, no produciendo efectos a terceros hasta dicha publicación.

El Tribunal Supremo unificó su criterio en Sentencia 7 de febrero de 1994 (RJ 1994, 1434) en el sentido de que la exigencia de publicación del texto íntegro, del artículo 70.2 de la LBRL, debía entenderse referida a las Normas Urbanísticas de los Planes, y que es de aplicación no sólo a los Planes cuya aprobación definitiva corresponde a los Municipios, sino también a los Planes Urbanísticos aprobados definitivamente por las Comunidades Autónomas, extendiendo el ámbito de aplicación del citado artículo a todo el planeamiento municipal, aún cuando sea aprobado por órgano urbanístico no local.

La Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo requirió al Ayuntamiento de Valencina de la Concepción para que procediera a la publicación de la normativa urbanística, advirtiéndole que en caso de no realizarla se llevaría a cabo desde la Delegación Territorial. Transcurridos los tres meses otorgados como plazo en el requerimiento mencionado, no consta que hayan procedido a publicar la normativa urbanística del Plan en cuestión.

Por todo lo expuesto anteriormente, y en aras del principio de seguridad jurídica,

RESUELVO

Ordenar la publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía de las normas urbanísticas de las Normas Subsidiarias del municipio de Valencina de la Concepción, aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo con fecha 22 de octubre de 1987, en los términos que se contiene en el siguiente anexo.

00251101

ANEXO I

TÍTULO I

NORMAS GENERALES

CAPÍTULO I

Vigencia, revisión y modificaciones del planeamiento

Artículo 1. Vigencia.

Las determinaciones de las Normas estarán vigentes hasta la aprobación definitiva de su revisión, sin perjuicio de las modificaciones que puedan producirse.

Artículo 2. Revisión.

2.1. Se entiende por revisión, a tenor de lo especificado en el artículo 154.3 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo:

2.1.1. La alteración de la clasificación urbanística del suelo, salvo los casos siguientes:

a) Reajuste o precisión de límites establecidos por un Plan Parcial o Especial, para salvar situaciones de hecho, y que no han podido ser tenidas en cuenta por las Normas debido al menor grado de precisión de éstas. Siempre que estas alteraciones, por su poca entidad respecto del ámbito del Plan Parcial o Especial, puedan considerarse como aisladas, y no afecten a los criterios establecidos por las Normas para la Clasificación Urbanística del Suelo.

b) Incremento del suelo urbano, como consecuencia de que se vayan completando la urbanización del mismo por polígonos completos; ésta responda a las especificaciones técnicas de los proyectos vigentes, estén repartidas las cargas y beneficios urbanísticos entre los propietarios del polígono, y aquellos hayan satisfecho las obligaciones impuestas por las Normas y el Plan Parcial.

2.1.2. La alteración de los usos globales del suelo o de sus intensidades; de la localización, superficies, usos o funciones de los Sistemas Generales; cuando esta alteración suponga la de la Estructura General y Orgánica del territorio. Se considera que no se da el supuesto anterior en los siguientes casos:

a) En el desarrollo de las Normas por Planes Parciales o Especiales, cuando se trate de reajustes de límites motivados por la necesidad de precisarlos o adaptarlos a situaciones naturales del terreno; coordinación de límites con otros planes parciales o especiales vigentes; así como regularización de límites e inclusión de fincas catastrales completas, si ello supone simplificación del procedimiento de actuación.

b) Cambios de usos o de estándares, dentro de los previstos para los centros del Sistema General de equipamientos, cuando este cambio esté provocado por la necesidad de adaptar los previstos a nuevas demandas sociales, siempre que no suponga alteración de la función específica del centro dentro del Sistema General y no disminuya el nivel del servicio previsto por las Normas para la totalidad de la población.

c) Disminución de las intensidades globales de usos del suelo por adaptación de estos usos a la demanda real, siempre que no signifique una alteración importante de la estructura propuesta o sea contraria a los intereses generales.

2.2. Las Normas Subsidiarias se revisarán en el momento que se produzca alguna de las siguientes circunstancias:

a) Que se detecte en un período mínimo de cuatro años un crecimiento poblacional superior a un 30% del previsto en ellas. La revisión deberá iniciarse aun cuando no esté agotado todavía el suelo vacante, para evitar que durante el proceso de planeamiento se produzca dicho hecho.

b) Que se detecte una ocupación permanente de las viviendas consideradas de segunda residencia, superior al 50% en el conjunto municipal. El objetivo de la revisión

en este caso será el de equipar adecuadamente estas áreas de acuerdo con su nuevo carácter y modificar el modelo de crecimiento previsto en estas Normas.

c) Que se haya edificado más del 50% del total del suelo urbanizable y la capacidad de nuevas viviendas en suelo urbano no sea superior al 20% del total.

2.3. Las Normas Subsidiarias se revisarán en cualquiera de las circunstancias siguientes:

a) Cuando tuviere que adaptarse a un Plan Director Territorial de coordinación o a cualquier otra norma imperativa legal, y para ello, fuere preciso alterar sus determinaciones en todos o alguno de los supuestos del punto 2.1 de este artículo, o bien, fuere preciso incrementar las previsiones sobre capacidad residencial máxima del Plan, en más de un 10% de la prevista, medida según los parámetros definidos en el mismo.

b) Cuando así lo acuerde la autoridad competente, conforme al artículo 47.2 de la Ley del Suelo, 157.2 de su Reglamento de Planeamiento y disposiciones sobre transferencias de competencia a la Comunidad Autónoma Andaluza.

Artículo 3. Sustitución por un Plan General.

Estas Normas Subsidiarias se constituirán por un Plan General en los siguientes supuestos:

a) Cuando se dé alguno de los supuestos de revisión señalados en el artículo anterior y así lo acuerde el Ayuntamiento, en base a sus mayores posibilidades económicas y de gestión.

b) Cuando sea una imposición de un planeamiento de rango supramunicipal que tenga competencia para ello.

c) Cuando una evolución urbana y dinámica poblacional así lo aconsejen con el objetivo de establecer un programa temporal y obtener sistemas generales a menor costo social.

Artículo 4. Modificaciones.

1. Se entiende como tal cualquier alteración de las Normas que no pueda considerarse revisión, según lo especificado en el artículo 2 ni estén incluidas en algunos de los casos siguientes:

a) Los descritos en el apartado 2.1.2.a) del artículo 2.

b) Las que supongan simples adaptaciones de límites o del trazado viario, a las condiciones de terreno.

c) Las revisiones o modificaciones de los Planes Parciales que afecten únicamente a su estructura interna sin incrementar el aprovechamiento fijado en estas Normas.

2. Cualquier modificación de las Normas no podrá aplicarse hasta tanto no haya sido definitivamente aprobada.

Artículo 5. Contenido.

Las Normas Subsidiarias lo integran los documentos siguientes:

Núm. 1: Memoria de Información Urbanística y Justificativa de la Ordenación.

Núm. 2: Planos de Información Urbanística.

Núm. 3: Planos de Ordenación.

Núm. 4: Normas Urbanísticas.

Artículo 6. Carácter.

El conjunto de las determinaciones de las Normas Subsidiarias se contiene en estos documentos, y cada uno de ellos desempeña la función específica y el carácter que define la Ley del Suelo y sus Reglamentos.

Artículo 7. Interpretación.

1. Las previsiones contenidas en estas Normas, en regulación de cada una de las clases de suelo, son de aplicación a través de la concreta determinación resultante de

los planos, sin que quepa deducir de ningún otro documento de las Normas, argumento alguno en contra de la clasificación reflejada en los planos del mismo.

2. En caso de discordancia entre planos de distinta escala, la menor predomina sobre la mayor, y los planos de ordenación sobre cualquier otro plano o gráfico.

CAPÍTULO II

Regulación de los Sistemas Generales

Artículo 8. Definición.

Los Sistemas Generales son los espacios de uso público, destinados por estas Normas Subsidiarias a determinadas actividades y funciones de interés general, al servicio de toda la población.

Artículo 9. Identificación.

Los Sistemas Generales aparecen grafiados y caracterizados en los Planos de Estructura General Municipal a 1:10000 y en Estructura de las Áreas Urbanas a 1:5000 y delimitados, los situados en suelo urbano, en el Plano de Ordenación de dicha clase de suelo.

Artículo 10. Calificación.

Los Sistemas Generales Calificados son los siguientes:

- Comunicaciones y su área de protección.
- Áreas libres.
- Equipamientos públicos.
- Infraestructuras.

Artículo 11. Sistema General de Comunicaciones.

1. Está compuesto por:

- La red de carreteras y su zona de protección.
- La red de caminos y cañadas públicas.
- El ferrocarril.
- La reserva de suelo con destino a viario comarcal.

2. Régimen:

a) La red de carreteras y el viario comarcal se regirán por la Ley 51/1974, de 19 de diciembre (Ley de Carreteras), (BOE núm. 305 de 21/12/74) y el Reglamento General de Carreteras aprobado por Real Decreto 1073/1977, de 8 de febrero (BOE núm. 117 de 17/05/77).

b) La red de caminos y cañadas públicas se regirá por su legislación específica.

c) El ferrocarril se regirá por su legislación específica.

3. Zona de protección:

a) Le será de aplicación lo dispuesto en el Capítulo I del Título III de la Ley y Reglamento General de Carreteras.

b) La edificación se retranqueará hasta 18 metros de la arista exterior de la calzada.

c) El espacio entre la arista exterior de la calzada y la línea de retranqueo de la edificación permanecerá de dominio privado. En suelo urbanizable, pasan a ser de dominio público y destinarse por el Plan Parcial a zona verde o a vía de servicio para acceso a parcelas.

d) En suelo no urbanizable, el cerramiento de las fincas se retranqueará 11 metros desde la arista exterior de la explanación.

e) Las actuaciones en una franja de 30 metros desde la arista exterior de la explanación deberán contar con licencia de los organismos competentes, según la Ley y Reglamento General de Carreteras y las de transferencias de Competencias a la Junta de Andalucía.

00251101

Artículo 12. Sistema General de Áreas Libres.

1. Está compuesto por:

- Parque Urbano.
- Parque Deportivo.

2. Condiciones de uso:

a) El parque urbano estará libre de instalaciones de cualquier tipo, incluidos aparcamientos de vehículos, que no sean complementarias y de servicio directo al parque. Las instalaciones de este carácter no podrán ocupar más del 5% de la superficie del parque. Podrán utilizarse provisionalmente para actos masivos, compatibles con las funciones de parque urbano, y según la reglamentación que, a estos efectos, dicte el Ayuntamiento.

b) El parque deportivo se dedicará exclusivamente a instalaciones para la práctica del deporte al aire libre, o cubiertos. El acondicionamiento permanente para espectadores no podrá superar el 5% de la superficie del parque. Se permite el uso de vivienda para vigilante limitado a una unidad por parque.

3. Condiciones de edificación:

- Serán las que establezcan los proyectos específicos para este sistema dentro del respeto a los usos y funciones contenidos en el punto anterior.

Artículo 13. Sistema General de equipamientos públicos.

1. Está integrado por las siguientes clases de centros:

- Administrativo.
- Religioso.
- Socio-cultural.
- Mercado.
- Cementerio.

2. Condiciones de uso:

a) Administrativo:

- Se destina al uso de Ayuntamiento y sus servicios complementarios.

b) Religioso:

- Se destina al uso exclusivo de parroquia.

c) Socio-cultural:

- Se destina a alguno o todos de los siguientes usos: biblioteca, salas de exposiciones, actividades de expresiones artísticas, como audiciones, proyecciones, teatro, etc. Se admiten como usos complementarios el de cafetería-restaurante y vivienda del vigilante.

d) Mercado:

- Se destina al uso comercial de primera necesidad.

3. Condiciones de edificación:

- Dado que todos los centros se ubican en edificios existentes, cualquier ampliación deberá adaptarse plenamente a ellos, evitando su deterioro y facilitando su conservación.

Artículo 14. Sistema General de Infraestructuras.

1. Está integrado por las siguientes clases de centro:

- Depósito de abastecimiento de agua.
- Centros de transformación de energía eléctrica.
- Centros de telecomunicaciones.

2. Condiciones de uso:

- El uso exclusivo será el que sirve al fin para el que están destinados los centros.

3. Gestión del suelo:

- El suelo para implantación de nuevos centros se obtendrá por expropiación y repercusión en la parte que correspondan sobre los propietarios afectados. En el caso de estar incluidos en alguna de las unidades de actuación en suelo urbano se admitirá su cesión voluntaria como parte de las cargas que dichas unidades deban satisfacer.

CAPÍTULO III**Normas de urbanización****Artículo 15. Objeto.**

Tienen por objeto establecer las exigencias mínimas a tener en cuenta para la redacción de los Proyectos de Urbanización necesarios para la ejecución de los Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle.

Artículo 16. Abastecimiento de agua.

El abastecimiento de agua se ajustará a las siguientes dotaciones:

- Consumo doméstico: 105 l/hab/día.
 - Consumo comercial e industrial: 45 l/hab/día.
 - Servicio Municipal: 40 l/hab/día.
 - Fugas y varios: 20 l/hab/día.
- Total 220 l/hab/día

Artículo 17. Calidad de las aguas.

La calidad del agua del abastecimiento público será tal que cumpla las prescripciones de la legislación española vigente.

Será preciso demostrar por medio de la documentación legal requerida en cada caso, la posibilidad y garantía de suministro, bien sea desde una red municipal y otro recurso particular, acompañando a la misma, en el segundo supuesto, análisis químico y bacteriológico, así como el certificado de aforo realizado por un organismo oficial.

Artículo 18. Red de distribución.

Se ajustará tanto su diseño como sus características técnicas a la legislación vigente en general y a la normativa municipal en particular.

La presión mínima autorizable en el punto más desfavorable de la red de distribución será de una atmósfera.

Artículo 19. Transporte y almacenamiento.

La canalización se ajustará a las prescripciones de la legislación vigente, en general, y a la normativa municipal en particular. La capacidad mínima de los depósitos será de vez y media el consumo diario.

Artículo 20. Red de evacuación de agua.

Para el cálculo de la red de saneamiento se adoptará como caudal de aguas negras una dotación de agua de 150 l/hab/día con un coeficiente de punta de 2,4 metros que para los caudales de agua de lluvia se partirá de una precipitación de 120 l/seg/Ha., teniendo en cuenta el retardo y la acumulación de caudales.

Artículo 21. Coeficientes de escorrentía.

Los caudales obtenidos según los métodos expuesto se le aplicará los coeficientes de escorrentía cuyos valores mínimos serán:

- Zonas urbanizadas con edificación entre medianeras: 0,6.
- Zonas con edificación unifamiliar aislada: 0,4.
- Zona industrial: 0,3.
- Zona de parques y jardines: 0,2.

Artículo 22. Trazado y secciones de las redes.

Todas las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y de los espacios libres de usos públicos.

Las secciones mínimas de alcantarillado urbano serán de 0,30 m y las velocidades máximas de aguas a sección llena de 3 m/seg siendo la mínima de 0,6 m/seg.

Se situarán pozos de registro en cambios de dirección y de rasante y en alineaciones rectas a distancias no superiores a 50 metros.

Artículo 23. Depuración y vertidos.

Si el vertido no se efectuase al colector municipal, sino a alguna vaguada, arroyo o cauce público, deberá preverse el correspondiente sistema de depuración y será necesario acompañar la oportuna autorización de vertido del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, con el expediente aprobado y el correspondiente proyecto ajustado a las condiciones de vertido impuestos.

En ningún caso se permitirá el vertido de aguas residuales en un cauce normalmente seco, ni aún previa depuración.

Artículo 24. Red de energía eléctrica.

En la red de energía eléctrica deberá justificarse la procedencia de la energía eléctrica, Compañía suministradora, acometida, tensión y posibilidad y garantía del suministro.

Los cálculos de la red se harán de acuerdo con las siguientes dotaciones:

Uso doméstico:

- Electrificación mínima: 2.200 W/viv.

- Electrificación media: 5.000 W/viv.

Uso comercial: 80 W/m²

Uso industrial: 125 W/m²

Artículo 25. Trazado de las redes.

Las distribuciones en baja tensión se efectuarán preferentemente a 380/220 V y el tendido de los cables deberá ser subterráneo, prohibiéndose expresamente el uso de cables trazados por las fachadas de la edificación.

Artículo 26. Centros de transformación.

Las instalaciones deberán cumplir el Reglamento Electrónico para baja tensión aprobado por Orden de 31 de octubre de 1973.

Dentro de los polígonos se reservará el suelo necesario para la instalación de los transformadores de servicio de polígono y se preverá la instalación de redes subterráneas a lo largo de las vías públicas.

Artículo 27. Alumbrado público.

El alumbrado público responderá a los siguientes requisitos:

Carreteras y vías principales:

- Iluminación horizontal media: 15 lux.

- Coeficiente de uniformidad: 0,2

Vías secundarias:

- Iluminación horizontal media: 5 lux.

- Coeficiente de uniformidad: 0,5

La colocación de báculos se efectuará de forma que la distancia mínima al bordillo sea igual o superior a 1 m. Especialmente los proyectos de alumbrado público se registrarán a las Normas e Instrucciones Públicas de la Dirección General de Urbanismo en 1965.

Artículo 28. Pavimentaciones.

Las características técnicas y los materiales empleados en las obras de pavimentación, estarán de acuerdo con el carácter de cada vía en cuanto a volumen, tonelaje, velocidad, etc., del tráfico previsto, en cuanto al acabado de las superficies será el siguiente:

- Vías principales Aglomerado asfáltico en caliente.

- Vías secundarias Hormigonado asfaltado o adoquinado.

- Estacionamientos Hormigonado asfaltado o adoquinado.

- Sendas peatonales Enlosado natural o artificial.

Artículo 29. Residuos sólidos urbanos.

Para el cálculo de su volumen se tomará como promedio aproximado la cantidad de 1 kg/día/hab, lo que equivale al volumen de 5 l/hab/día.

La recogida y vertido se efectuará de conformidad con lo dispuesto en el Plan Director de Residuos Sólidos de Sevilla y Comarca.

Artículo 30. Red de telefonía.

En los proyectos de urbanización deberá preverse la red subterránea que permita la instalación de teléfonos de acuerdo con la normativa establecida por la Compañía Telefónica Nacional de España.

Artículo 31. Condiciones particulares para el Plan Especial de Infraestructuras de Los Girasoles.

El Plan Especial de Infraestructuras del polígono de Los Girasoles a los márgenes de la carretera nacional 630 podrá proponer sus propias soluciones técnicas en cuanto a las condiciones de la urbanización si bien cualquier modificación de las contenidas en los anteriores artículos deberá ser debidamente justificada. En cualquier caso dichas condiciones técnicas deberán ajustarse a las particularidades del uso industrial previsto.

TÍTULO II

NORMAS DEL SUELO URBANO

CAPÍTULO I

Desarrollo y ejecución de las Normas Subsidiarias

Artículo 32. Las actuaciones de desarrollo.

Además de las previstas en la legislación vigente se establecen las siguientes actuaciones preceptivas para proceder a la urbanización. Su localización se refleja en los planos de Ordenación y son las siguientes:

- Plan Especial de Infraestructuras de Los Girasoles.
- Plan Especial de Reforma Interior.
- Unidades de Actuación.
- Estudios de Detalle.

Artículo 33. Plan Especial de Infraestructuras de Los Girasoles.

a) Delimitación:

Comprende la totalidad del suelo clasificado como urbano en las márgenes de la CN-630.

b) Objetivo:

El objetivo del Plan Especial es dotar de las infraestructuras básicas a dicha zona urbana.

c) Condiciones:

El Plan Especial deberá cumplir los estándares técnicos mínimos de urbanización establecidos en estas Normas.

La prestación tanto del abastecimiento de agua como de la evacuación de residuos líquidos deberá estar asegurada mediante compromisos con las empresas que vaya a prestarlo. Dichas prestaciones podrán ser servidas por empresas diferentes de las que las efectúan en el resto del municipio, en base a criterios económicos.

Artículo 34. Plan Especial de Reforma Interior.

a) Identificación:

Se prevén dos Planes Especiales de Reforma Interior en el área industrial de Los Girasoles, que se delimitan en el plano de Ordenación del suelo urbano de dicha área 3.

b) Objetivo:

El objetivo concreto es la posibilidad de adaptar el desarrollo de dichas zonas industriales a la demanda real de suelo industrial en el momento de concreción de la demanda.

c) Condiciones:

1. Se permite que el Plan Especial elija la tipología industrial a desarrollar dentro de las tres subzonas que se establecen para dicho uso.

2. Cualquiera que sea la elección, la Ordenanza del Plan Especial deberán adaptarse a las fijadas en estas Normas para la subzona en cuestión de que se trate.

3. El aprovechamiento edificatorio no podrá sobrepasar en ningún caso 0,5 m²/m² aplicado sobre la totalidad de la superficie incluida en el Plan Especial.

4. El plan Especial deberá cumplir las reservas establecidas para usos terciarios en el Anexo al Reglamento de Planeamiento sobre dotaciones de los Planes Parciales.

Artículo 35. Estudios de Detalle.**a) Identificación y delimitación:**

En el plano de Actuaciones del Suelo Urbano, se señalan las áreas a desarrollar obligatoriamente por Estudio de Detalle. La delimitación debe coincidir con una de las áreas continuas reflejadas en dicho plano prohibiéndose su desarrollo parcial.

b) Objetivo:

El objetivo es facilitar la ejecución de las áreas definidas, estableciendo la ordenación detallada las condiciones de gestión más favorables para el reparto de los beneficios y cargas que se deriven del planeamiento.

c) Condiciones:

El aprovechamiento de cada Estudio de Detalle será el que se derive de la aplicación de las ordenanzas la ordenación reflejada en el plano de Ordenación del Suelo Urbano.

d) Determinaciones:

El Estudio de Detalle contendrá como mínimo las siguientes determinaciones:

e) Contenido:

Los Estudios de Detalle contendrán los siguientes documentos:

1. Memoria Justificativa de las soluciones adoptadas conteniendo los estudios y tablas necesarias donde se concreten las determinaciones referentes a volúmenes, número de viviendas, condiciones estéticas y de composición, infraestructuras y aparcamiento.

2. Planos a escala mínima 1:500 y que reflejen al menos:

- Planta de volúmenes indicativos y rasantes del terreno natural y cubiertas. Se señalará asimismo la ocupación en planta sótano de los garajes si se hubiesen previsto y los accesos a los aparcamientos interiores desde el vial público.

- Planta de infraestructuras con señalamiento de las conexiones con las redes de servicios de infraestructuras existentes.

Artículo 36. Unidades de actuación.**a) Identificación**

Las áreas a desarrollar mediante unidad de actuación serán las reflejadas en el plano de ordenación de Actuaciones en suelo urbano.

b) Criterios de delimitación:

La delimitación de las unidades de actuación se establecerá bien en los Estudios de Detalle, bien por el Ayuntamiento atendiendo a criterios de propiedad y funcionalidad de la ordenación fijada. En ningún caso podrá desarrollarse previamente una zona sin incluir el suelo necesario para las conexiones tanto viarias como de infraestructuras.

c) Condiciones:

1. No se podrá edificar mientras no estén cedidos y urbanizados al Ayuntamiento, libre de cargas y gravámenes el suelo destinado a los viales y zonas verdes incluidos dentro de la unidad de actuación.

2. Asimismo será preceptiva, previa a la licencia de edificación y la compensación económica al Ayuntamiento de 40 m²/viv. derivados de las necesidades de equipamiento impuestas en las Normas Subsidiarias. En el caso de que la delimitación de la unidad no comprenda un área libre de plaza que suponga el 10% de su superficie total, la compensación económica se incrementará en la cuantía de m² hasta alcanzar dicho porcentaje. La compensación económica se cuantificará mediante la valoración previa del suelo con destino a uso público que preste servicio a la zona.

3. En los casos en que exista más de un propietario, será preceptivo, y salvo que no sea necesario por estar ya cumplido el fin para el que se impone, la aprobación de un proyecto de reparcelación, que distribuya equitativamente las cargas y beneficios derivados de la ordenación. Entre las cargas se cuentan las de sufragar los gastos de la urbanización.

4. No podrá edificarse hasta que esté ejecutada la urbanización que, según las especificaciones del correspondiente Proyecto de Urbanización, convierta en solares las actuales parcelas, o las que resultan de la reparcelación; salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación. Para ello, y como garantía del cumplimiento de lo anterior, se constituirá la afectación real de las fincas al pago de los gastos de urbanización, o bien aval por la cuantía total del coste de obras, según valoración del Proyecto de Urbanización.

5. Para el cálculo y la satisfacción de las cargas definidas en el apartado 2 de este artículo, el número de viviendas corresponderá a la máxima capacidad que se derive de la ordenación prevista para el área en el Plano de Ordenación del Suelo Urbano, salvo en el caso de tramitación de un Estudio de Detalle, que fije el número definitivo de viviendas en cuyo caso será el establecido por éste.

Artículo 37. Proyectos de parcelación.

a) Obligatoriedad:

Será necesaria la aprobación previa al otorgamiento de licencia de edificación, de un Proyecto de Parcelación.

b) Condiciones:

1. Serán de aplicación las normas de edificación para cada zona o subzona, definidas en estas Ordenanzas. En ningún caso, se podrán incumplir las condiciones de parcela mínima para cada zona o uso de que se trate.

2. Las determinaciones del Proyecto de Parcelación deberán permitir la ejecución de lo establecido por la Ordenación detallada del suelo urbano.

c) Determinaciones:

El proyecto de parcelación contendrá como mínimo las siguientes determinaciones:

1. Delimitación de las parcelas en las que se subdivide la parcela original.
2. Condiciones de aprovechamiento de cada parcela resultante.

d) Contenido:

El proyecto de parcelación contendrá como mínimo los siguientes documentos:

1. Memoria Justificativa de la procedencia de la solución adoptada. Deberá contener como mínimo las tablas necesarias referidas al plano con las dimensiones de superficie, edificabilidad y número de viviendas de cada parcela, así como la justificación del cumplimiento de la normativa urbanística aplicables y descripciones si las hubiese, de las cargas, afecciones y servidumbres, que afectasen futuras transmisiones de parcelas.

2. Plano, a escala mínima 1:500, del replanteo de los límites de las parcelas, con expresión gráfica de las dimensiones de los linderos, ángulos de encuentro y superficie de cada parcela.

CAPÍTULO II**Ordenanzas generales de edificación****Sección 1.ª Condiciones comunes a todos los tipos de edificación****Artículo 38. Parcela.**

1. Se entiende por parcela toda fracción de la superficie de suelo urbano edificable, delimitada con el fin de facilitar la ejecución de la urbanización por unidades de construcción y servir de referencia a la intensidad de edificación y al número de viviendas y asegurar la unidad mínima de edificación.

La parcela mínima será la establecida por las presentes Normas para cada caso.

2. Será obligatorio, para poder edificar, cumplir los mínimos establecidos en estas Ordenanzas sobre condiciones de parcela mínima. Se exceptúan aquellas parcelas de menor tamaño en suelo urbano existente con anterioridad a la fecha de aprobación inicial de estas Normas. Las parcelas mínimas serán indivisibles de acuerdo con lo previsto en el párrafo 1 artículo 94 del Texto Refundido de la Ley del Suelo.

3. Conforme a lo estipulado en el párrafo 2 del artículo 95 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, la cualidad de indivisible deberá hacerse constar obligatoriamente en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.

Artículo 39. Solar.

Para que una parcela tenga la consideración de solar, deberá cumplir las condiciones mínimas de urbanización requeridos por el artículo 82 de la Ley del Suelo.

Artículo 40.

A efectos de edificabilidad y estándares de urbanización, se definen los siguientes conceptos:

a) Superficie edificables:

En cada zona, la superficie edificable es la suma de todas las superficies cubiertas, correspondientes a las plantas que tengan la consideración de bajas y piso.

b) Índice de edificabilidad neto parcela:

Es la relación existente entre la superficie edificable y la superficie de parcela, expresada en metros cuadrados edificables o de techo dividido por metros cuadrados de parcela (m^2t/m^2s).

c) Cómputo de edificabilidad:

En el cómputo de la edificabilidad se tendrán en cuenta las superficies de todas las plantas piso, por encima de las plantas que sean sótanos, incluyendo las superficies de los patios de luces y pozos de ventilación y los de los cuerpos salientes, cerrados o semicerrados, las edificaciones auxiliares y las edificaciones existentes que se conserven. La edificabilidad permitida por encima de la planta sótano no superará, en ningún caso, en los terrenos con pendiente, la que resultaría de edificar en terreno horizontal.

Artículo 41. Tipología edificatoria.

La ordenación física de las zonas según la tipificación con que se disponen los espacios libres en relación con la edificación privada y el espacio vial, se regula a través de los siguientes tipos de edificación.

a) Edificación según alineación vial:

Corresponde al tipo de edificación entre medianeras, a lo largo del frente continuo de un vial y cuyas condiciones de edificación se regulan básicamente por la profundidad edificable y la altura reguladora máxima.

b) Edificación aislada:

Corresponde al tipo de edificación en base a la forma y tamaño de las parcelas y cuyas condiciones de edificación se regulan básicamente a través de una altura máxima, un índice de edificabilidad, un porcentaje máximo de ocupación y unas distancias máximas a los lindes de las parcelas.

Artículo 42.

En las Normas Particulares de cada zona se determina el tipo o tipos de edificación que deben o pueden aplicarse a cada una y los valores máximos o mínimos que en cada caso adquieran los parámetros de cada tipo de edificación.

Artículo 43. Medición de la altura.

Cuando la altura máxima se fije en metros lineales, se medirá siempre entre pavimento terminado y techo terminado.

Artículo 44. Planta baja.**1. Definición:**

a) En el tipo de ordenación de edificación según alineaciones de vial, se entenderá por «planta baja» todas aquellas cuyo pavimento se sitúe 0,60 metros por encima, o por debajo, de la rasante del nivel. En los casos en que, a causa de la pendiente, más de una planta se sitúe dentro de los límites expuestos, cada tramo de la fachada en que aquello ocurra definirá una distinta planta baja. Para las parcelas con frente a dos viales opuestos, la cota de la planta baja a cada frente, se referirá como si se tratase de parcelas independientes cuya profundidad alcanza el punto medio de manzana.

b) En los demás tipos de ordenación será «planta baja» la primera planta por encima de la planta sótano o semisótano, real o posible, según la definición dada por estas Normas.

2. La altura libre mínima de la planta baja será, de 2,80 metros, salvo lo dispuesto en las Ordenanzas particulares.

3. No se permitirán, en ningún caso, el desdoblamiento de la planta baja en dos plantas, según el sistema de semisótano, entresuelo o entreplantas.

Artículo 45. Planta de sótano.**1. Definición:**

a) En el tipo de ordenación de la edificación según alineaciones de vial se entenderá por «planta sótano» toda la planta situada por debajo de la planta definida como planta baja, tenga o no aberturas, por causa de desniveles, en cualquiera de los frentes de la edificación.

b) En el tipo de edificación aislada será planta sótano toda planta o parte de la planta que se halla total o parcialmente enterrada, cuyo techo esté menos de 1,00 m por encima del nivel del terreno exterior. La parte de planta semienterrada cuyo techo sobresalga más de dicha altura tendrá, en toda esta parte, la consideración de planta baja.

2. En los sótanos no se permitirá el uso de viviendas. Los demás sótanos por debajo del primero no podrán destinarse a actividades distintas de las de aparcamiento de vehículos e instalaciones técnicas del edificio.

Esta restricción podrá atenuarse si se acreditan medidas de seguridad contra incendios.

3. La altura libre mínima de la planta sótano será de 2,20 metros, para aparcamientos y 2,50 para otros usos.

4. En la edificación según alineación de vial, la utilización de la planta de sótano para aparcamiento de vehículos se restringe a las condiciones que se contienen en las Ordenanzas Particulares.

Artículo 46. Planta de piso.

1. Se entenderá por «planta de piso» toda planta de edificación por encima de la planta baja.

2. La altura mínima en plantas altas será de 2,60 metros y la máxima de 3 metros; salvo lo dispuesto en las ordenanzas particulares.

Artículo 47. Elementos técnicos de las instalaciones.

Se englobarán bajo el término «elementos técnicos de las instalaciones» los siguientes conceptos: filtros de aire, depósitos de reserva de agua, de refrigeración, conductos de ventilación o de humos, claraboyas y remates de muros, antenas de telecomunicaciones, radio y televisión, cuerpos de escalera de acceso a la azotea o cubierta y elementos de soporte para el tendido y secado de ropa. El volumen de estos elementos, cuyas dimensiones son en función de las exigencias técnicas de cada edificio o instalación, se preverá a través de una composición arquitectónica conjunta con todo el edificio, en el momento de solicitar la licencia municipal de edificación.

Artículo 48. Cuerpos salientes.

1. Son los cuerpos habitables y ocupables cerrados, semicerrados o abiertos, que sobresalen de la línea de fachada o de la alineación de la edificación. Se definen como semicerrados aquellos cuerpos volados que tengan cerrados totalmente algunos de sus contornos laterales mediante cerramientos desmontables y opacos. Entre los cerrados se incluyen los miradores, las tribunas y otros similares; entre los semicerrados, las galerías, las barandas y otros similares; y entre los abiertos, los balcones y terrazas.

2. La superficie en planta de los cuerpos salientes cerrados computará a efectos del índice de edificabilidad neta y de la superficie útil y edificada. En los cuerpos salientes semicerrados sólo dejará de computarse a efectos de cálculo de la superficie edificable, la parte que resultare abierta por todos sus lados, a partir de un plano paralelo a la línea de fachada. Los cuerpos salientes abiertos no computarán a efectos del cálculo de la superficie edificable, pero si en cambio, lo referente a separaciones de los lindes de parcela.

3. Se entiende por «plano límite de vuelo» el plano normal a la fachada que limita el vuelo de todo tipo de cuerpos salientes en planta piso. Este plano límite de vuelo se sitúa a un metro de la medianería.

Artículo 49. Condiciones específicas según tipos de edificación.**1. Edificación según alineaciones de vial:**

En las zonas a las que corresponde este tipo de ordenación, regirán las siguientes prescripciones:

a) En las calles de anchura menor de 5 metros no se consentirá saliente alguno, salvo balcones abiertos que no excedan de 0,50 m sobre la línea interior del hueco por el cual sea accesible.

b) El vuelo máximo medido normalmente al plano de fachada en cualquier punto de ésta, no podrá exceder del 7% del ancho del vial. Si por aplicación de esta regla resultara un vuelo superior/ a 1,00 m. Se aplicará esta medida como máximo vuelo. Si la edificación da frente a vías a tramos de vías de distinta anchura correspondiente a la vía o tramo de vía que recae con el límite máximo de 1,00 m.

c) Los cuerpos salientes abiertos podrán ocupar más de un medio de la longitud total de fachada, limitados en su distancia a la medianera el plano límite lateral de vuelo, que se sitúa a un metro de la medianera. La longitud máxima continua de un saliente no superará los 1,50 metros.

2. Tipo de ordenación de la edificación aislada:

En este tipo de ordenación, el vuelo de los cuerpos salientes, cerrados y semicerrados viene limitado por la alineación de la parcela. En las separaciones de los lindes de parcela se tendrán en cuenta los cuerpos salientes cerrados, semicerrados y abiertos, y en los porcentajes de ocupación máxima, los salientes cerrados y semicerrados en la parte que esté cerrada.

Artículo 50. Chimeneas de ventilación.

1. Se permitirán las chimeneas de ventilación en retretes, cuartos de baño, locales de calefacción y de acondicionamiento de aire, escaleras, despensas y garajes. Tanto las

de dispensas como las de garaje, calefacción y acondicionamiento de aire, sólo pueden utilizarse para cada uno de estos usos, con exclusión de cualquier otro.

2. Las chimeneas tendrán una superficie mínima de un metro cuadrado, siendo su lado mínimo de 0,70 metros. Sus características deberán permitir un fácil acceso y una perfecta limpieza.

3. Para la ventilación de baños y aseos podrán utilizarse conductos de ventilación forzada siempre que reúnan los requisitos mínimos de las Normas Tecnológicas de la Edificación del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo.

Artículo 51. Condiciones de los locales.

Toda la pieza habitable tendrá luz y ventilación directa por medio de huecos de superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local, permitiendo dependencias unidas por medio de embocaduras de comunicación superiores a 2 metros de ancho, siempre que el fondo total, contando a partir del hueco, no exceda de 10 metros.

Artículo 52. Portales.

En los edificios que no se destinen a vivienda unifamiliar, regirán las siguientes condiciones:

1. El portal tendrá desde el hueco de entrada hasta la escalera principal o el ascensor, si lo hubiera, un ancho mínimo de dos metros. El hueco de entrada del portal no tendrá menos de 1,30 metros de luz.

2. Queda prohibido el establecimiento de cualquier clase de comercio o industria en los portales de las fincas.

3. En los edificios en lo que se prevea la instalación de calefacción central podrán permitirse troneras o tolvas en su fachada, sin afectar a los espacios libres de uso público.

Artículo 53. Escaleras.

Excepto para los edificios destinados a vivienda unifamiliar, regirán las siguientes condiciones:

1. Las escaleras con utilización por el público no podrán tener un ancho inferior a un metro. Los peldaños tendrán una huella mínima de 28 cm, siendo el número máximo de peldaños de 15. La altura máxima de barandilla serán de 0,90 m.

Se prohíben las escaleras compensadas y las mesetas partidas.

Las escaleras de interior de viviendas tendrán anchos y medidas de peldaños libres.

2. Las escaleras tendrán luz y ventilación natural, directa a la calle o patio, con hueco de superficie mínima de un metro cuadrado en cada planta, pudiendo exceptuarse la baja cuando ésta sea comercial.

3. Las escaleras de sótano, cumplirán las siguientes condiciones:

a) No podrán comunicarse directamente con locales comerciales, sótano ni semisótanos, debiendo existir un vestíbulo intermedio con puertas incombustibles.

b) Estarán construidas con materiales resistentes al suelo.

c) El metro de cada tramo será como mínimo de un metro.

d) La huella y la contrahuella serán uniformes en toda la altura de la escalera, prohibiéndose los peldaños compensados y no pudiendo sobrepasar la contrahuella de 18 centímetros ni la huella ser inferior a 27 centímetros.

e) La escalera tendrá un eje de anchura mínimo de 0,25 metros.

Artículo 54. Protecciones.

Los balcones, ventanas, escaleras y terrazas estarán dotadas de barandillas o protecciones adecuadas.

Artículo 55. Medianerías vistas y fachadas secundarias.

Las medianerías vistas, fachadas ciegas y fachadas traseras, tendrán tratamientos similares a los de las fachadas principales.

Artículo 56. Aislamientos.

1. En todo edificio, la instalación o actividad de cualquier clase, se asegurará el aislamiento de la humedad, térmico, contra el fuego y acústico.

2. Los aislamientos contra incendios deberán soportar las pruebas de fuego tipo, de acuerdo con lo establecido en las Normas de Recomendaciones I.S.O. (Organización Internacional de Normalización), cuya correspondencia de las Normas UNE está reflejada en la 23903, o cualquier otra Normativa posterior.

Artículo 57. Obras en edificios fuera de Ordenación.

1. De acuerdo con lo determinado en la Ley del Suelo, en los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad al Plan que resultaren disconformes con el mismo, serán calificados como fuera de Ordenación y no podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigen la higiene, ornato y conservación del inmueble.

2. A estos efectos se considerarán obras de consolidación aquellas que afecten a elementos estructurales; cimientos, muros resistentes, pilares, jacentas, forjados y armaduras de cubierta.

3. Por pequeñas reparaciones se entenderá: sustitución parcial de forjados cuando no sobrepasen del 10 por 100 de la superficie total edificada, y la de los elementos de cubierta siempre que no exceda del 10 por 100 de la superficie de ésta; evacuación de aguas; repaso de instalaciones; reparación de galerías; tabiques, sin cambio de distribución; reparación de cerramientos no resistentes; revocos y obras de adecentamiento.

4. Sin embargo, en casos excepcionales podrán autorizarse obras parciales y circunstancias de consolidación cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de quince años, a contar de la fecha en que se pretendiese realizarlas.

Artículo 58. Obras de reforma.

1. En fincas que no estén fuera de ordenación se consentirán obras de reforma, ampliación y consolidación de acuerdo con las condiciones que se establecen en estas Ordenanzas.

2. Para las obras de reforma y a los efectos de tramitación de licencias, se entenderá como obra mayor aquellas que supongan modificación de elementos estructurales y obra menor, las restantes.

Artículo 59. Obras de conservación.

1. Las fachadas de los edificios públicos y privados, así como sus medianerías y paredes al descubierto, aunque no sean visibles desde la vía pública deberán conservarse en las debidas condiciones de higiene y ornato. Los propietarios vendrán obligados a proceder a su revoco, pintura o blanqueado siempre que lo disponga la Autoridad Municipal previo informe del Servicio Técnico que corresponda.

2. Se obligará a los propietarios de cualquier clase de edificaciones a conservar todas las partes de la construcción en perfecto estado de solidez a fin de que no puedan comprometer a la seguridad pública.

3. Todos los ciudadanos tienen derecho a denunciar a las autoridades municipales los edificios que adolezcan falta de higiene y ornato, los que amenacen ruina o aquellos que pudieran ocasionar, por el mal estado de sus elementos componentes (remates, chimeneas, cornisas, etc.), algún daño.

4. Los técnicos y agentes de la Policía Municipal podrán denunciar además de los hechos antes citados los edificios que se hallen en mal estado de conservación, para que, previos los informes facultativos necesarios, en los que declaren al detalle los

elementos ruinosos y la clase de obras que sea preciso ejecutar, se proceda por sus dueños, después de oídos, a derribarlos o repararlos en el plazo que se fije.

5. Si existiere peligro inminente, se procederá conforme a la necesidad que el caso exija, a cuyo efecto la Alcaldía Presidencial ordenará a la propiedad la adaptación de las medidas necesarias para evitar daños y perjuicios a las personas o cosas. Si el propietario no ejecutase dicha orden en el plazo que se señale, el Ayuntamiento procederá a la ejecución subsidiaria, de acuerdo con lo previsto en los artículos 104 y 105 de la Ley de Procedimiento Administrativo.

Artículo 60. Vallado de obras.

1. En toda obra de nueva planta o derribo y en las de reforma o conservación que afecten a las fachadas, habrá de colocarse una valla de protección de 2 metros de altura, como mínimo, de materiales que ofrezcan seguridad y conservación decorosa y situada a la distancia máxima de 2 m de la alineación oficial. En todo caso deberá quedar en la acera un paso libre de 1,20 m de ancho para peatones. En caso excepcional y previo informe de los técnicos municipales, se podrá establecer un paso de ancho inferior.

2. Si con la aplicación de las condiciones anteriores resultara un ancho inferior a un metro dentro la valla, o cuando por circunstancias especiales no se haga aconsejable la aplicación de dichas normas, el técnico municipal correspondiente fijará las características de la valla, pudiendo ordenar su desaparición total en el momento en que terminen los trabajos indispensables en la planta baja; continuando las obras en las plantas superiores, previa colocación de un andamio de protección que permita el tránsito por la acera y ofrezca las debidas seguridades para la circulación en la vía pública. En casos especiales en que por el técnico municipal se considere indispensable podrán adoptarse medidas de carácter extraordinario.

3. No se consentirán cubrir el espacio de la vía pública limitado por la valla.

4. Cuando las obras o instalaciones puedan suponer, en sí mismas o en su montaje, un peligro para los viandantes, se exigirá durante las horas de trabajo la colocación en la calle de una cuerda o palenque con un operario que advierta del peligro. Cuando las características del tránsito lo aconsejen, podrá limitarse el trabajo a determinadas horas.

Igualmente se podrá exigir la cubrición de la zona donde puedan caer materiales con un techo de madera de suficiente resistencia.

5. En las zonas en que sea obligatorio el retranqueo, la valla se colocará en la alineación oficial. No será obligatoria cuando esté construido el cerramiento definitivo.

6. Será obligatorio la instalación de luces de señalización con intensidad suficiente en cada extremo o ángulo salientes de las vallas.

7. La instalación de vallas se entiende siempre con carácter provisional en tanto no dure la obra. Por ello, desde el momento en que transcurra un mes sin dar comienzo a las obras, o estén interrumpidas, deberá suprimirse la valla y dejar libre la acera al tránsito público.

Artículo 61. Construcciones provisionales.

1. En el interior de los solares, en los que se vayan a efectuar obras, se permitirán, con carácter provisional, construcciones dentro de las alineaciones y la líneas de edificación, destinadas a guardarlas, depósitos de materiales o elementos de la construcción. El otorgamiento de la licencia de la obra principal llevará implícita la autorización para realizar las obras provisionales mencionadas, siempre que el solicitante hubiese especificado su emplazamiento y características.

2. Dada la provisionalidad de estas construcciones, deberán ser demolidas a la terminación de la obra principal, así como en el caso de anulación o caducidad de la licencia.

Artículo 62. Maquinaria e instalaciones auxiliares de obra.

Los elementos de esta naturaleza, en las obras de construcción, habrán de ser objeto de autorización municipal para su funcionamiento, con carácter provisional, y deberán

cumplir la normativa vigente sobre protección del medio ambiente, contra la emisión de ruidos e contaminación atmosférica.

El Ayuntamiento podrá exigir certificado de la instalación de técnico competente, cuando lo considere oportuno.

Sección 2.ª Condiciones específicas de la edificación según alineación de vial

Artículo 63. Alineación de vial.

Es la línea que delimita un espacio libre público que permite el acceso a la parcela.

Artículo 64. Alineación de edificación (línea de fachada).

Es la línea que señala el límite a partir del cual deberá levantarse la edificación. La línea de fachada coincide con el tramo de la alineación de vial perteneciente a cada parcela.

Artículo 65. Fachada mínima.

Es la distancia mínima de alineación de vial perteneciente a una misma parcela.

Artículo 66. Viviendas interiores.

Son aquellas que ninguna de sus piezas habitables poseen huecos a la línea de fachada con un desarrollo lineal mínimo de 4 metros. Se prohíben expresamente las viviendas interiores en este tipo de edificación.

Artículo 67. Medianera.

Se entiende por «medianera» la pared lateral de contigüidad entre dos edificaciones o parcelas que puedan utilizarse de forma compartida y que se eleva sin solución de continuidad desde los cimientos a la cubierta, aun cuando su continuidad pueda quedar interrumpida por patios de luces y pozos de ventilación de carácter mancomunado.

Artículo 68. Manzana.

Se denomina manzana a la superficie de suelo cerrado por alineación de vial continua.

Artículo 69. Retranqueo de la edificación a la alineación de vialidad.

No se permiten retranqueos, salvo excepciones definidas en las ordenanzas particulares de cada zona.

Sección 3.ª Condiciones especiales de la edificación aislada

Artículo 70. Ocupación máxima de la parcela.

Es la cantidad de suelo de la parcela ocupada por la edificación. En las Ordenanzas Particulares se fijan los porcentajes de ocupación máxima de la parcela por la edificación. La ocupación se medirá por la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de todo el volumen de la edificación incluidos los cuerpos salientes cerrados.

Artículo 71. Altura máxima y número de plantas.

La altura máxima de la edificación se determinará en cada punto a partir de la cota de la planta baja o de parte de planta que tenga tal consideración.

En los casos que, por razón de la pendiente del terreno, la edificación se desarrolle escalonadamente los volúmenes de edificación, que se construyan sobre cada una de las plantas o partes de plantas que posean la consideración de planta baja, se sujetarán a la altura máxima que corresponda por razón de cada una de dichas partes y la superficie edificable total no superará la que resultaría de edificar en un terreno horizontal. En ningún caso las cotas de referencia de las plantas bajas podrán establecerse con una variación absoluta de más menos un metro en relación con la cota natural del terreno. Se tomará como punto de referencia de cada altura, al centro de gravedad de cada planta baja. El resto de las especificaciones se regularán por los parámetros comunes a todos los tipos de ordenación de la edificación.

Artículo 72. Adaptación topográfica y movimiento de tierras.

En las parcelas con pendiente y en los casos en que sean imprescindibles la nivelación del suelo en terrazas, estas se dispondrán de tal forma que la cota de cada una cumpla las siguientes condiciones:

a) Las plataformas de nivelación junto a los lindes no podrán situarse a más de 1,50 m por encima o más de 2,20 m por debajo de la cota natural del linde.

b) La plataforma de nivelación en interior de parcela (excepto los sótanos) deberán disponerse de modo que no rebasen unos taludes ideales de pendiente 1:3 (altura:base) trazados desde las cotas por encima o por debajo, posibles de los lindes.

c) Los muros de nivelación de tierras en los lindes no alcanzarán, en ningún punto, una altura superior a 1,50 m por encima de la cota natural del linde ni una altura superior a 2,20 m por debajo de la cota natural del linde.

d) Los muros interiores de contención de tierras no podrán rebasar, en la parte vista, una altura de 3,00 m.

Artículo 73. Separación mínima a los lindes de parcela.

El número máximo por parcela de unidades de edificación independientes permitidas en cada zona se fijan por las distancias de la edificación o edificaciones principales al frente de la vía pública, al fondo de parcela, y a los lindes laterales de ésta y entre edificaciones de una misma parcela.

Dichas separaciones son distancias mínimas a las que pueden situarse la edificación, incluidos los vuelos y se definen por la menor distancia hasta planos o superficies regladas verticales, cuya directriz es el linde de cada parcela desde los puntos de cada edificación incluidos los cuerpos salientes.

Artículo 74. Construcciones auxiliares.

Se entiende por construcciones auxiliares las edificaciones o cuerpos de edificación al servicio de los edificios principales, con destino a portería, garaje particular, depósito de herramientas de jardinería, maquinaria de piscina, vestuarios, cuadras, lavaderos, despensas, invernaderos, kioskos y garitas de control y otros similares. El suelo edificado de construcciones auxiliares computa a los efectos de Intensidad de edificación siempre que estén cerrados por completo.

CAPÍTULO III

ORDENANZAS GENERALES DE USO

Artículo 75. Clasificación.

Se consideran los usos siguientes:

- a) Residencial.
- b) Actividades terciarias.
- c) Actividades industriales.

Artículo 76. Simultaneidad de usos.

Cuando una actividad comprenda varios de los usos señalados en el artículo anterior, y siempre que fuesen compatibles entre sí, cada uno de los mismos deberá cumplir las condiciones que se determinen en estas ordenanzas generales de uso, además de las que les sean aplicables de la Ordenanza Particular correspondiente.

Artículo 77. Ámbito de aplicación.

Las Normas que se fijan en los artículos siguientes son de aplicación tanto a las obras de nueva planta o reforma, como a las edificaciones y usos existentes.

Artículo 78. Usos principales, complementarios y prohibidos.

Las Ordenanzas Particulares de cada zona regularán cuales son el uso o usos principales, y cuales otros se permiten en calidad de complementarios, ligados al uso principal. Los usos no mencionados expresamente se consideran prohibidos.

00251101

Sección 1.ª Uso residencial**Artículo 79. Definición.**

1. Edificios o parte de un edificio destinado a residencia personal o familiar, permanente o temporal.

2. Clasificación. Se establecen las categorías siguientes:

1.ª Vivienda unifamiliar. Es la situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado a otro de vivienda o distinto uso.

2.ª Vivienda unifamiliar complementaria de otros usos que se consideran principales, a los que está ligada.

3. Condiciones:

a) No se permitirán viviendas en sótanos ni en semisótanos.

b) Toda vivienda ha de ser exterior y sólo podrá disponer fachadas y accesos a portal dando a una calle o plaza, según lo definido en el plano de ordenación correspondiente y las Normas de edificación. Además, para que pueda ser considerada vivienda exterior, ha de tener una longitud de fachada de cuatro metros, como mínimo a la que recaigan piezas habitables.

c) En el uso de vivienda, en todas sus categorías, se considera incluido en el garaje-aparcamiento, en el número y condiciones que se especifican en las Ordenanzas Particulares.

Artículo 80. Superficie mínima y volumen mínimo habitable.

Las superficies y volúmenes habitables en viviendas de nueva edificación deberán cumplir como mínimo las condiciones establecidas para la vivienda del Instituto de Promoción Pública de la Vivienda.

Igualmente deberán cumplir cualquier otra disposición legal que sobre dicha materia le sea de aplicación obligatoria.

Sección 2.ª Actividades terciarias**Artículo 81. Definición.**

Son actividades destinadas al desarrollo y prestación al público de servicios no industriales.

Artículo 82. Clasificación.

Se establecen las siguientes categorías y grupos:

1.ª Comercial:

Grupo 1.º Locales cerrados

Grupo 2.º Instalaciones provisionales al aire libre

2.ª Oficinas:

Grupo 1.º Locales de atención al público

Grupo 2.º Despachos profesionales

3.ª Recreativo y cultural:

Grupo 1.º Locales con dotación para espectáculos públicos

Grupo 2.º Locales sin dotación para espectáculos públicos

4.ª Equipamientos cívicos:

Grupo 1.º Educacional

Grupo 2.º Sanitario

Grupo 3.º Asistencial

Grupo 4.º Deportivo

Cada uno de estos cuatro grupos, se divide en dos grados:

Grado 1.º De carácter público

Grado 2.º De carácter privado

Artículo 83. Condiciones generales de los locales cerrados de servicio al público.

1. La zona destinada al público en el local tendrá una superficie mínima de seis metros cuadrados y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda.

2. En el caso de que en el edificio exista uso de viviendas, deberán disponer éstas de acceso independiente.

3. Los locales y sus almacenes no podrán comunicarse con las viviendas, cajas de escalera ni portal sino a través de una habitación o paso intermedio, con puerta de salida inalterable al fuego.

4. La altura de los locales será de la planta baja del edificio de viviendas en el que esté. En el resto de los casos la que sea específica en la Ordenanza de cada zona. El semisótano, en su caso, y el sótano, deberán tener una altura mínima libre de 2,70 y 3 metros respectivamente.

5. Las escaleras de servicio al público, tendrán un ancho mínimo de un metro. En los usos que ocupen edificios exclusivos el ancho no podrá ser inferior a 1,30 m.

6. Los locales, en edificios con más del 50% de la superficie del mínimo destinado a este uso, dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta 100 m², un retrete y un lavabo; por cada 200 m² más, o fracción, se aumentará un retrete y un lavabo. A partir de los 100 m² se instalarán con absoluta independencia para señoras y caballeros. En cualquier caso estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de locales y, por consiguiente, deberán instalarse con un vestíbulo o zona de aislamiento.

7. En los locales comerciales que forman un conjunto, como ocurre en los Mercados de Abastos, Galerías de Alimentación y Pasajes Comerciales, podrán agruparse los servicios sanitarios correspondientes a cada local. El número de servicios vendrá determinado por la aplicación de la condición anterior sobre la suma de la superficie de locales incluyendo los espacios comunes de uso público.

8. La luz y ventilación de los locales podrá ser natural o artificial. En el primer caso los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local. Se exceptúan los locales exclusivamente destinados a almacenes, trasteros y pasillos. En el segundo caso, se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local en cualquier momento. En el supuesto de que no fuesen satisfactorias o no funcionaran correctamente, en tanto no se adopten las medidas correctoras el Ayuntamiento podrá cerrar total o parcialmente el local.

9. Dispondrán de las salidas de urgencia, accesos especiales para extinción: aparatos, instalaciones y útiles que, en cada caso, y de acuerdo con la naturaleza y características de la actividad, estime necesario el Servicio Provincial contra Incendios.

10. Las estructuras de la edificación serán resistentes al fuego y los materiales deberán ser incombustibles y de características tales que no permitan llegar al exterior ruidos o vibraciones, cuyos niveles se determinan en las Normas vigentes sobre la materia.

11. Se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar, al vecindario y viandantes, la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones, etc.

12. La evacuación de aire caliente o enrarecido, producto del acondicionamiento de locales, se realizará de forma que cuando el volumen del aire evacuado sea inferior a 0,2 metros cúbicos por segundo, el punto de salida de aire distará como mínimo dos metros de cualquier hueco de ventana. Situada está comprendido entre 0,2 y 1 m³ por segundo distará, como mínimo, 3 metros de cualquier ventana en el plano vertical y de 2 metros de las situadas en su plano horizontal; si, además se sitúan en fachada, la altura mínima sobre la acera será de 2 metros y estarán provistos de una rejilla de 45° de inclinación que oriente el aire hacia arriba en el caso de que su distancia a la acera sea inferior a 4 metros. Para volúmenes de aire superiores a 1 metro cúbico por segundo la evacuación tendrá que ser a través de chimenea cuya altura supere en un metro la del edificio más

alto, propio o colindante, en un radio de más de 10 metros. Todo aparato o sistema de acondicionamiento que produzca condensación tendrá necesariamente que una recogida y conducción de agua eficaz que impida que se produzca goteo desde el exterior. La evacuación de gases en el punto de salida al exterior tendrá una concentración de CO₂ inferior a 50 partes por millón. En ningún caso podrá sobresalir de los parámetros de fachada a la vía pública o espacios libres ni constituir un elemento discordante en la composición.

13. Dada su peculiar naturaleza, los locales comerciales del ramo de la alimentación podrán ser objeto de una reglamentación municipal específica, que en cualquier caso observará como mínimo las prescripciones contenidas en las presentes Ordenanzas.

Artículo 84. Locales de reuniones y hostelería.

Los locales en los que se desarrollen actividades que conlleven la posibilidad de reunión de personas, así como las que tengan relación con la hostelería, cumplirán las condiciones de los reglamentos específicos de las actividades de que se trate.

Artículo 85. Despachos profesionales.

A los despachos profesionales les será de aplicación las condiciones relativas al uso residencial.

Sección 3.ª Actividades industriales

Artículo 86. Definición.

Son las actividades que comprendan la producción, transformación, reparación o almacenaje, para su distribución al por mayor, de productos; actividades artesanales que, por las características del producto elaborado, por no producir molestias de ruidos, olores o humos y por tener una potencia instalada máxima de 2 cv, se les aplican las condiciones reguladas para el uso residencial.

Artículo 87. Clasificación.

Se establecen las siguientes categorías:

1.ª Industria en edificio o parcela exclusiva, sin límite de potencia instalada, que puedan incluirse entre las reguladas en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, según lo que se especifica en el artículo 3 del citado Reglamento.

2.ª Industria en locales, en planta baja y sótano, compatible con usos residenciales o terciarios, con límite de potencia instalada de 10 cv, para el primer caso y de 25 cv, cuando estén situadas en edificios sin actividades residenciales o de equipamientos cívicos.

3.ª Garaje y servicios del automóvil, en las que se incluyan actividades clasificadas en las dos categorías anteriores, y que no se destinan a la reparación de vehículos de transporte de viajeros.

Grupo 1.º Garajes subterráneos, que no constituyan aparcamiento propio de un edificio de uso residencial predominante.

Grupo 2.º Instalaciones de superficie, que no sean aparcamiento propio ligado a otro uso.

Grupo 3.º Estación de abastecimiento de gasolina.

Artículo 88. Condiciones generales.

1. A los locales y edificios destinados a las actividades reguladas en esta sección le son de aplicación los Reglamentos y demás disposiciones específicas que le sean de aplicación en cada caso, y en particular la Ordenanza de Seguridad e Higiene en el trabajo. Los locales destinados a actividades subordinadas a la principal, deberán cumplir las condiciones de uso que le sean de aplicación de estas Normas.

2. En todos los casos, se dotarán de los mecanismos protectores necesarios para evitar molestias a los usuarios de otras actividades vecinas.

3. Para las instalaciones de evacuación de aire caliente o enrarecido producto del acondicionamiento de locales se aplicará el art. 83.12 de estas Normas.

Artículo 89. Condiciones para los usos incluidos en la 1.ª Categoría.

1. Los locales industriales en los que se prevean puestos de trabajo deberán tener como mínimo, una superficie, por cada uno de ellos, de dos metros cuadrados y un volumen de 10 metros cúbicos. Se exige la iluminación y ventilación natural o artificial. En el primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local. En el segundo caso, se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento. En el supuesto de que éstas no fueran satisfactorias, se fijará por los Servicios Técnicos Municipales un plazo para su corrección, pudiendo clausurarse total o parcialmente el local si a su terminación no funcionaran correctamente.

2. Aseos. Dispondrán de aseos independientes para los dos sexos, a razón de un retrete, un urinario, un lavabo y una ducha por cada grupo de veinte obreros o fracción.

3. Escaleras. Las de circulación general cumplirán las mismas condiciones que las de vivienda, con un ancho de un metro.

4. Construcción. Todos los parámetros interiores, así como los pavimentos, serán impermeables y lisos. Los materiales que constituyen la edificación deberán ser incombustibles y las estructuras resistentes al fuego y de características tales que al exterior no permitan llegar a ruidos ni vibraciones, cuyos niveles se determinen.

5. Energía eléctrica:

a) Para el movimiento de las máquinas y aparatos, así como para el alumbrado, únicamente se permite el empleo de energía eléctrica, no debiendo utilizarse la de origen térmico más que en los casos de emergencia.

b) La potencia electromecánica está determinada por la suma de las potencias de los motores que accionen las máquinas y aparatos y se expresará en caballos de vapor (cv). No se evaluará como potencia la de las máquinas portátiles como motores de potencia no superiores a 1/3 cv cuando el número de estas máquinas no exceda de cuatro; ni la de las instalaciones de aire acondicionado, aparatos elevadores de cualquier tipo, ventilación forzada, transportes interiores, bombas para elevadores de agua, aire comprimido.

c) Los motores y máquinas, así como toda la instalación, deberán montarse bajo la dirección de un técnico legalmente competente. Cumplirán los requisitos necesarios para la seguridad del personal y, además, los que sean precisos acústica y técnicamente, a fin de no originar molestias.

d) La instalación de calderas y recipientes a presión estará sujeta a las disposiciones vigentes.

e) No se permitirán debajo de vivienda los aparatos de producción de acetileno empleados en las instalaciones de soldadura oxiacetilénica.

7. Evacuación:

a) Si las aguas residuales no reunieran, a juicio de los Servicios Técnicos Municipales correspondientes, las debidas condiciones para su vertido al alcantarillado general, habrán de ser cometidas a depuración por procedimientos adecuados, a fin de que se cumplan las condiciones que señala el Reglamento de Industrias y Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas o Peligrosas, y demás disposiciones vigentes sobre la materia.

b) Si los residuos que produzcan cualquier industria, por sus características, no pueden ser recogidos por el servicio de limpieza domiciliario, deberán ser trasladados directamente al vertedero por cuenta del titular de la actividad.

c) La evacuación de polvos, gases, vapores y humos, productos de combustiones o de actividades, se realizará a través de adecuada chimenea cuya desembocadura sobrepasará 1 metro la altura del edificio más alto, propio o colindante, en un radio de 15 metros y específicamente para los correspondientes a generadores de calor cuya potencia sea superior a 50000 Kcla.; esta asimismo deberá estar a nivel no inferior al del

borde superior del hueco más alto, visible desde dicha desembocadura, de los edificios ubicados entre 15 y 50 metros. Las condiciones de emisión de polvos y pavesas que produzcan molestias podrán exigir la colocación de adecuados sistemas de depuración.

8. Instalaciones contra incendios. Para la prevención y extinción de incendios se dispondrá de las salidas de urgencia y accesos especiales para el salvamento, así como de los aparatos, instalaciones y útiles en cada caso, y de acuerdo con la naturaleza y características de la actividad que determine el Servicio Municipal contra Incendios.

Artículo 90. Condiciones para los usos incluidos en la 2.^a categoría.

1. Cumplirán con las dimensiones y condiciones de los locales para el uso terciario que les sean de aplicación, y estarán dotados, al menos de un retrete con ducha y lavabo.
2. Deberán tener ventilación normal o forzada.
3. El acceso se proyectará de forma que no se causen molestias a los vecinos.

Artículo 91. Condiciones para los usos incluidos en la Categoría 3.^a

1. Los garajes-aparcamientos, sus establecimientos anexos y los locales del servicio del automóvil dispondrán de un espacio de acceso de tres metros de ancho y cinco de fondo, como mínimo, con piso horizontal, en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad.
2. No se permiten instalaciones de reparación, lavado o engrase en plantas de sótano.
3. Para el uso incluido en el grupo 3.^o se exigirá el cumplimiento de la legislación específica sobre almacenamiento de materiales combustibles, así como la reglamentación sobre este tipo de instalación.

CAPÍTULO IV

Ordenanzas particulares por zonas

Artículo 92. Zonificación.

Las zonas que se establecen en el suelo urbano reflejadas en los planos de ordenación del suelo urbano son los siguientes:

- Zona de edificación compacta con dos subzonas.
- Zona de edificación abierta con tres subzonas.
- Zona de conservación.
- Zona industrial con tres subzonas:
 - Intensiva
 - Semi-intensiva
 - Extensiva
- Zona de centros de infraestructuras.
- Zona de sistemas complementarios con dos subzonas:
- Áreas libres.
- Equipamientos.

Sección 1.^a Zona residencial compacta

Artículo 93. Subzonas.

Se definen dos subzonas:

- 1.^a Corresponde a las manzanas irregulares del casco antiguo con edificación en manzana cerrada homogénea.
- 2.^a Corresponde a las áreas de expansión con tipologías edificatorias diferentes integradas dentro de las manzanas.

Artículo 94. Condiciones de la edificación.**1. Tipología de la edificación:**

Subzona 1.^a: Edificación según alineación de vial en manzana cerrada.

Subzona 2.^a: Edificación según alineación de vial en manzana cerrada o viviendas adosadas.

2. Condiciones de volumen:

- Altura máxima: 2 plantas.

- Ocupación máxima de la parcela:

• En subzona 1.^a: 90%

• En subzona 2.^a: 80%

- Retranqueos mínimos:

• En subzona 1.^a: no se permiten.

• En subzona 2.^a: se permiten siempre que se adapten a las medianerías de las edificaciones colindantes o se trate de un proyecto de edificación de un frente de manzana completo.

3. Parcela mínima:

- En subzona 1.^a:

• Superficie: 50 m²

• Frente mínimo: 5 m

- En subzona 2.^a:

• Superficie: 80 m²

• Frente mínimo: 6 m

Artículo 95. Condiciones de uso.**1. Usos principales:**

Residencial en dos categorías.

Actividades terciarias en todas sus categorías.

Actividades industriales en categorías 2.^a y 3.^a

2. Usos complementarios:

Cualquiera de los principales que no tengan dicho carácter.

3. Exigencias:

Se exigirá una plaza de aparcamiento por vivienda o cada 100 m² construidos en la subzona 2.^a

Artículo 96. Condiciones estéticas.

Las nuevas edificaciones, así como las reformas que afecten a fachadas o cubiertas, deberán adecuarse a las condiciones formales y estéticas de la edificación circundante, especialmente en lo que se refiere a:

- Fachada: materiales, acabados, texturas y colores.

- Composición, en cuanto a ritmos de huecos y macizos y las proporciones de los huecos, cubiertas y cerramientos.

Sección 2.^a Zona de edificación abierta**Artículo 97. Subzonas.**

Se definen tres subzonas:

1.^a Corresponde a la mayor parte de la zona con edificación aislada o pareada.

2.^a Corresponde a una tipología de menor frente, generalmente pareada si bien pueden llegar a formar una fila de edificación adosada.

3.^a Corresponde a la zona de conservación tipológica de la barriada San José.

Artículo 98. Condiciones de la edificación.

1. Tipo de ordenación:

Será la edificación aislada o pareada si bien se permitirá mediante proyectos de manzana su reconversión en adosada en la subzona 2.^a

2. Condiciones de volumen:

Altura máxima: 2 plantas.

Ocupación máxima:

- En subzona 1.^a: 30%
- En subzona 2.^a: 40%
- En subzona 3.^a: 50%

Retranqueos mínimos:

- En subzona 1.^a y 2.^a: 3 metros a cualquier lindero salvo cuando se trate de pareada.
- En subzona 3.^a: las existentes

3. Parcela mínima:

En subzona 1.^a:

- Superficie: 300 m²
- Frente mínimo: 15 m

En subzona 2.^a y 3.^a:

- Superficie: 200 m²
- Frente mínimo: 10 m

Artículo 99. Condiciones de uso.

1. Usos principales:

- Residencial en categoría 1.^a

2. Usos complementarios:

Actividades terciarias en:

- Categoría 1.^a, grupo 1.^o
- Categoría 2.^a, en todos sus grados
- Categoría 3.^a, en grupo 2.^o
- Categoría 4.^a, grupos 2.^o y 3.^o

3. Exigencias:

Se exigirá una plaza de aparcamiento por cada vivienda en el interior de parcela.

Artículo 100. Condiciones estéticas.

En la subzona 3.^a se exigirá para cualquier obra de reforma, ampliación o mejora una total identificación con los materiales y formas de la edificación actual. El Ayuntamiento podrá adoptar las medidas pertinentes que eviten el deterioro de la edificación actual obligando a los propietarios al mantenimiento y ornato adecuados.

Sección 3.^a Zona de conservación

Artículo 101. Identificación.

Corresponde esta zona a la Hacienda de Tillin localizada en los planos de información y calificación como de conservación en el plano de ordenación del suelo urbano.

Artículo 102. Condiciones.

Las condiciones de volumen se identifican con las actualmente existentes, si bien se permitirá un aumento del 20% del actual para obras de ampliación o edificaciones complementarias. En cualquier caso se exigirá el informe favorable de la Comisión Provincial del Patrimonio Histórico-Artístico.

El uso será el de vivienda, si bien se permite su modificación para la implantación de una actividad de interés general y uso público.

Sección 4.ª Zona industrial

Artículo 103. Condiciones de edificación.

1. Tipo de ordenación:

En subzona 1.ª y 2.ª: la edificación aislada

En subzona 3.ª: la edificación compacta a alineación de vial.

2. Condiciones de volumen:

Altura máxima: 1 planta y 7 metros. Podrá ser superada la altura en metros cuando la actividad a implantar así lo exija.

Ocupación máxima de parcela.

- En subzona 1.ª: 50%

- En subzona 2.ª: 70%

- En subzona 3.ª: 100%

Retranqueos de la edificación:

- En subzona 1.ª: Igual a la altura tanto a las alineaciones como entre edificaciones de una misma parcela.

- En subzona 2.ª: 5 metros a la alineación pública. No se exigen a linderos de otras parcelas.

- En subzona 3.ª: No se exigen

Artículo 104. Condiciones de uso.

1. Usos principales:

- En subzona 1.ª: Industrial en categoría 1.ª

- En subzona 2.ª: Industrial en categorías 1.ª y 2.ª

- En subzona 3.ª: Industrial en todas sus categorías

2. Usos secundarios:

- Residencial categoría 2.ª siempre que la industria sea compatible

3. Exigencias:

- Se exige una plaza de aparcamiento en la parcela cada 100 m² construidos.

Asimismo se exigirá la reserva de superficie de parcela necesaria para la realización de operaciones de carga y descarga, salvo en la subzona 3.ª

Sección 5.ª Zona de centros de infraestructuras

Artículo 105. Identificación.

Corresponde a las instalaciones de los servicios de infraestructuras con ocupación exclusiva de suelo.

Artículo 106. Condiciones,

El uso será el contenido en la definición del artículo anterior.

Las condiciones de volumen serán las específicas de cada instalación, si bien no podrán sobrepasar en ningún caso los 7 metros de altura máxima.

La edificación deberá adaptarse en sus condiciones estéticas a las de las edificaciones de su entorno, exigiéndose acabados con la calidad de las fachadas colindantes.

Sección 6.ª Zona de sistemas complementarios

Artículo 107. Subzonas.

Subzona 1.ª: corresponde a las áreas libres formadas por los jardines y plazas peatonales.

Subzona 2.ª: corresponde a los equipamientos complementarios de los sistemas generales.

Artículo 108. Condiciones de edificación.

1. Tipo de ordenación:

Será el de edificación aislada, si bien cuando se encuentra su contexto con otras zonas se podrá adaptar a la tipología prevista en dichas zonas.

2. Condiciones de volumen:

En subzona 1.^a: No se permiten edificaciones permanentes salvo pequeños quioscos de prensa o venta de bebidas.

En subzona 2.^a: Se regirá en cada caso por la normativa específica que le sea aplicable.

Artículo 109. Condiciones de uso.**1. En subzona 1.^a:**

Estará destinada a jardines, plazas peatonales o paseos peatonales públicos. Los aparcamientos públicos no podrán ocupar más del 5% de la superficie de cada unidad zonal.

2. En subzona 2.^a:**a) Usos principales:**

- Actividades terciarias en categorías 3.^a y 4.^a

b) Usos complementarios

- Residencial en categoría 2.^a

- Actividades terciarias en categoría 1.^a

TÍTULO III**NORMAS DEL SUELO URBANIZABLE****CAPÍTULO I****Régimen del suelo****Artículo 110. En ausencia de Plan Parcial.**

En tanto no se apruebe un Plan Parcial, el terreno de esta calificación se regirá por el régimen jurídico del Suelo No Urbanizable, siéndole de aplicación las medidas que impiden la formación de núcleos de población.

Artículo 111. Derecho a la edificación.

Una vez aprobado definitivamente un Plan Parcial y su correspondiente Proyecto de Urbanización, podrá edificarse sobre los terrenos abarcados por el mismo, siempre que se cumplan los requisitos del artículo 41 del Reglamento de Gestión Urbanística, y con los efectos expresados en él.

Artículo 112. Obligaciones de los propietarios de suelo.

Aquellos propietarios de suelo urbanizable situados en un sector para el que se hubiere aprobado un Plan Parcial, estarán sujetos además de las obligaciones genéricas legales, a las que se contienen en los artículos 57 y 66 del Reglamento de Gestión Urbanística.

CAPÍTULO II**Ordenación del suelo urbanizable****Sección 1.^a Condiciones de uso y aprovechamiento****Artículo 113. Usos globales del suelo.****1. Se establecen las siguientes zonas:****Residencial permanente:**

- Intensiva

- Extensiva

Residencial secundaria

Industrial

Zona verde de conservación

2. La delimitación de estas zonas en los planos de ordenación, tienen carácter indicativo. Su ordenación de detalle deberá ser establecida por los planes parciales con las condiciones que se establecen en estas Normas.

Artículo 114. Condiciones generales de uso.

1. Zona residencial permanente:

El uso predominante será el de residencial con carácter permanente si bien integrados con otros usos de carácter comercial y cívico.

a) Subzona intensiva:

Dentro del uso global se admiten tipologías de edificación unifamiliar cerrada y adosada.

b) Subzona extensiva:

Se dedicará exclusivamente a residencial en tipología unifamiliar aislada o pareada.

2. Zona residencial secundaria:

El uso predominante será el de residencia con carácter estacional. La tipología edificatoria será la unifamiliar aislada o pareada.

3. Zona industrial:

El uso dominante será el industrial para pequeñas industrias, talleres de reparación y almacenes. Los usos complementarios los establecerá el Plan Parcial. Tipología adosada o agrupada.

4. Zona verde de conservación:

El uso exclusivo será el de jardín. Podrá ser dominio privado o público según se defina en el Plan Parcial. No se permite edificación.

Artículo 115. Condiciones generales de aprovechamiento.

1. Zona residencial permanente:

a) Subzona intensiva:

- Edificabilidad máxima de subzona: 0,40 m²/m²
- Altura máxima: 2 plantas
- Parcela mínima: 75 m²

b) Subzona extensiva:

- Edificabilidad máxima de subzona: 0,30 m²/m²
- Altura máxima: 2 plantas
- Parcela mínima: 150 m²

2. Zona residencial secundaria:

- Edificabilidad máxima de subzona: 0,30 m²/m²
- Altura máxima: 2 plantas
- Parcela mínima: 250 m²

3. Zona industrial:

- Edificabilidad máxima de subzona: 0,50 m²/m²
- Altura máxima: 1 planta o 7 metros
- Parcela mínima: 250 m²

Sección 2.ª Condiciones de planeamiento parcial

Artículo 116. Ámbito de los planes parciales.

Cada Plan Parcial comprenderá uno de los sectores que se establecen en el suelo urbanizable.

Artículo 117. Capacidad residencial.

1. La capacidad máxima de los Planes Parciales será la que se derive de aplicar las densidades por zonas que a continuación se determinan, sobre las superficies fijadas

en los Planos de Ordenación y en las Tablas de la Memoria de estas Normas. En estas últimas se fija asimismo el número máximo de viviendas por sector.

2. Las densidades máximas por zonas serán:

Residencial permanente:

- Intensiva: 25 viv/ha

- Extensiva: 15 viv/ha

Residencial secundaria: 16,5 viv/ha

3. El Plan Parcial deberá contener explícitamente la justificación de que por aplicación de las condiciones fijadas en él no se superen el número total de viviendas del sector.

Artículo 118. Ordenanzas generales de uso y edificación.

Los Planes Parciales aplicarán las Ordenanzas Generales de Uso y Edificación de estas Normas, completándolas o modificándolas en aquellos aspectos que, justificadamente, no se adecuen al carácter y objetivos del Plan Parcial.

Artículo 119. Reservas de suelo para equipamientos cívicos y áreas libres.

1. Los Planes Parciales establecerán, como mínimo, las reservas de suelo para equipamientos y áreas libres exigidas por el Reglamento de Planeamiento y su Anexo.

2. Para la localización de estas reservas, los planes parciales seguirán las indicaciones contenidas en los planos de Ordenación del Suelo Urbanizable, salvo que situaciones de hecho la hagan materialmente inviable.

Artículo 120. Condiciones de la red viaria.

1. Los Planes Parciales respetarán el trazado de la red viaria principal establecida en la ordenación del suelo urbanizable por estas Normas.

2. El viario secundario no podrá tener una latitud inferior a 6 m en sectores residenciales y 8 m en sectores industriales.

3. En las zonas de contacto con el suelo urbano, se preverá una disposición viaria que complete la ya existente.

TÍTULO IV

NORMAS DEL SUELO NO URBANIZABLE

CAPÍTULO I

Régimen urbanístico del suelo

Sección 1.ª Limitaciones generales

Artículo 121. Respecto a la parcelación del suelo.

1. No podrán realizarse parcelaciones urbanísticas, entendiéndose como tal la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, cuando pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de población (art. 94 de la Ley del Suelo) según lo que se establece en estas Normas, sobre condiciones objetivas que suponen peligro de formación de un núcleo de población.

2. En las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos rústicos, no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de lo dispuesto en la legislación agraria (art. 85.1.4.º de la Ley del Suelo): la división o segregación de una finca rústica sólo será válidas cuando no dé lugar a parcelas de extensión inferior a la unidad mínima de cultivo (art. 44.1 de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario de 12/01/73).

3. En tanto no sean modificados, los tamaños mínimos de cultivo son los establecidos por O.M. De 27 de mayo de 1958 (BOE núm. 141, de 13 de junio) de 2,5 ha en secano y 0,25 ha en regadío.

00251101

4. En aplicación de los puntos 2 y 3 de este artículo para que un terreno pueda ser considerado de regadío, habrá de contar con instalaciones permanentes de riego, una dotación de agua de 0,7 litros por segundo por hectárea, y estar, de hecho, en producción con cultivos propios de regadío. La existencia de estas condiciones deberá estar certificadas por la autoridad administrativa agraria competente.

Artículo 122. Respecto al uso del suelo.

Los terrenos habrán de dedicarse al destino específico que se establece en estas Normas.

Excepcionalmente podrán realizarse actividades con distinta finalidad, en los lugares y condiciones establecidas por estas Normas.

Artículo 123. Respecto a la edificación.

1. Las edificaciones destinadas a explotaciones agrarias, que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca, se sujetarán a los lugares y condiciones que se establecen en estas Normas.

2. Las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, servicio y entretenimiento de las obras públicas, se sujetarán a lo establecido para los Sistemas Generales de estas Normas Subsidiarias; cuando se trate de carreteras, se sujetarán a la Normativa Específica de la Ley General de Carreteras y su Reglamento. Cuando se trate de obras públicas no incluidas en los dos supuestos anteriores, se sujetarán a las especificaciones del Plan por el que dichas instalaciones sean establecidas.

3.- Excepcionalmente, en los lugares, condiciones y procedimientos establecidos en estas Normas, podrán autorizarse edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, así como edificios aislados destinados a vivienda familiar o industrias relacionadas con el sector agrícola.

Sección 2.ª Usos del suelo

Artículo 124. Categorías del suelo no urbanizable.

Se establece como una única categoría la de Suelo No Urbanizable Protegido, con los siguientes grados de protección:

Grado 1.º Protección del Paisaje

Grado 2.º Protección del Patrimonio Histórico-Artístico

Grado 3.º Protección de cauces públicos

Grado 4.º Protección agrícola

Artículo 125. Regulación de los usos.

1. Grado 1.º: Protección del paisaje:

a) El destino del suelo de protección en grado 1.º, es la del mantenimiento en su estado natural de una amplia zona del municipio de gran impacto visual e importancia ecológica sobre el entorno supramunicipal. Solo se permiten las explotaciones agrícolas, siempre que la preparación del suelo no exija obras que alteren la topografía natural.

b) Se prohíbe la tala de arbolado y matorral existente. Asimismo, cualquier obra que suponga movimiento de tierra para su acondicionamiento a cualquier uso.

c) Se prohíbe cualquier clase de edificación permanente.

2. Grado 2.º: Protección del Patrimonio Histórico-Artístico:

a) El destino del suelo con esta protección es el mantenimiento de los valores artísticos e históricos, tanto de las edificaciones de interés en este tipo de suelo como a los yacimientos arqueológicos existentes o posibles. En este suelo, sólo se permite el uso agrario, o aquel cuyo destino sea el de explotación de los valores defendibles, con el objetivo de su mayor difusión pública.

b) En el caso de los yacimientos arqueológicos posibles de prohibición del uso de vivienda aislada se retirará siempre que se justifique por el organismo público competente la realización de los estudios técnicos necesarios que justifiquen la inexistencia de dichos yacimientos.

c) En el caso de edificación singular de interés para cualquier obra de consolidación, reforma o ampliación se exigirá el informe favorable de la Comisión Provincial del Patrimonio Histórico- Artístico. En los terrenos que forman el entorno de la edificación y que tienen impuesta esta categoría de protección se prohíbe cualquier tipo de edificación permanente.

d) El Ayuntamiento podrá adoptar las medidas oportunas dentro de la legislación específica vigente, para evitar el deterioro o total privatización del patrimonio que se protege.

3. Grado 3.º: protección de cauces públicos:

a) El destino del suelo con protección en grado 3.º es la del mantenimiento de los condicionantes naturales del cauce. Se permiten las explotaciones agrícolas de regadío, incluso en régimen de huerto familiar, con la excepcionalidad de unidad mínima de cultivo prevista en el art. 44.2.c) de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario de 12/01/73, siempre que se adecúen a las especificaciones agrarias de aplicación.

b) Se prohíbe la tala del arbolado existente. Asimismo, la modificación sustancial del terreno natural, salvo para acondicionarlo a los usos permitidos.

c) Se prohíbe cualquier clase de edificación permanente.

4. Grado 4.º: protección agrícola:

a) El destino del suelo con esta protección es el de mantenimiento de las explotaciones agrícolas.

b) Siempre que se mantengan las condiciones que permitan el uso del apartado anterior, se podrán realizar edificaciones permanentes para instalaciones agrarias, con o sin vivienda anexa.

c) Se permite el uso de viviendas familiares aisladas, o instalaciones de utilidad pública o interés social, siempre que no se transforme el uso agrícola, cuando la parcela en la que se pretenda construir iguale o supere a la unidad mínima de cultivo. Asimismo se permitirá excepcionalmente la instalación de industrias relacionadas con el sector agrario siempre que se puedan considerar aisladas.

d) Se permite, sin limitación, las instalaciones para la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

Artículo 126.

Limitaciones para los usos de vivienda familiar aislada e instalaciones de utilidad pública o interés social, que hayan de ser emplazados en el medio rural:

1. Estos usos no se permiten, además de donde estuvieren prohibidos en virtud de las medidas de protección de los artículos anteriores, en aquellos lugares donde exista peligro de formación de núcleo de población.

2. Definición de núcleo de población:

A los efectos de la aplicación del art. 85.1.2.ª de la Ley del Suelo, y para el caso específico de Valencina, se considera como núcleo de población todo conjunto de parcelas o edificaciones, en las que se den las siguientes condiciones:

1.ª Que exista una agrupación de diez o más viviendas edificadas.

2.ª Que la densidad viviendas/hectáreas, obtenida sumando las existentes y las parcelas vacías situadas entre ellas, con tamaños iguales o inferiores a 2500 m², y dividiendo por la superficie resultante de sumar las parcelas catastrales o aparentes (si las catastrales no responden a la realidad) contabilizadas –edificadas o no–, resulte igual o superior a cuatro.

3.ª Que no se disponga de acceso común privado o público.

3. Condiciones objetivas que dan lugar a la formación de núcleo de población.

Se dan estas condiciones, por encontrarse en alguna de estas dos circunstancias:

a) Estar situada a menos de 300 metros del suelo clasificado como urbano o urbanizable, en estas Normas Subsidiarias.

b) Que, junto con la condición 3.^a, se da cualquiera de las primeras condiciones del punto núm. 2 de este artículo.

CAPÍTULO II

Condiciones de edificación

Artículo 127. Edificaciones agrarias.

Las edificaciones destinadas a explotaciones agrarias o industrias relacionadas con dicha actividad, con o sin vivienda anexa, se regirán por las siguientes condiciones:

1.^a Parcela mínima:

Será de hasta 2,5 ha.

2.^a Retranqueos de la edificación:

Las nuevas edificaciones se retranquearán 25 metros de cualquier lindero.

3.^a Altura máxima:

Don plantas o 7 metros, que podrán superarse en el caso de elementos puntuales aislados. Se medirá conforme al artículo 43 de estas Normas.

4.^a Condiciones estéticas:

a) Las edificaciones deberán adaptarse al terreno natural.

b) Las cubiertas deberán ser inclinadas, salvo que, por el tipo de instalación, esto no sea procedente. Deberán utilizarse materiales y colores propios del modo tradicional de la zona.

Artículo 128. Viviendas familiares aisladas e instalaciones en medio rural.

1. Se regirán por las siguientes condiciones:

1.^a Parcela mínima:

a) Superficie:

En el grado 4.º será de 3000 m².

b) Forma:

Diámetro mínimo del círculo inscribible en la parcela: 40 metros.

2.^a Retranqueos de la edificación:

Para las nuevas edificaciones, el retranqueo mínimo a cualquier lindero será de 10 metros.

3.^a Altura máxima:

Se aplicará la condición 3.^a del artículo anterior.

4.^a Condiciones estéticas:

Se aplicará la condición 4.^a del artículo anterior.

TÍTULO V

NORMAS PARA EL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS

CAPÍTULO I

Régimen general del otorgamiento de licenciaS

Sección 1.^a Disposiciones de carácter general

Artículo 129. Actos sujetos a licencia municipal.

1. Están sujetos a previa licencia municipal todos los actos a que se refiere el artículo 178 de la Ley del suelo y el artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística que se realicen en el Término Municipal. Asimismo, es necesaria la obtención de licencia municipal para la apertura de caminos y senderos, la realización de cortafuegos, la excavación y extracción de áridos, la tala de árboles, la colocación de carteles, la instalación de redes

00251101

de servicios, la apertura, ampliación o modificación de establecimientos industriales o comerciales, primera utilización de edificios o modificación de uso y, en general, cualquier actividad que afecte a las características naturales del terreno y cualquier otra contemplada por su legislación específica.

2. Cuando los actos de edificación y uso del suelo se realicen por particulares en terrenos de dominio público, se exigirá también licencia, sin perjuicio de las autorizaciones y concesiones que sea pertinente otorgar por parte del Ente titular del dominio público. En ningún caso, la necesidad de obtener la autorización o concesión administrativa, dejará sin efecto la obligación de obtener la oportuna licencia municipal, de manera que sin esta autorización o concesión no autorizarán a iniciar las obras o la actividad de que se trate. Igualmente, la denegación de concesión o autorización impedirá el otorgamiento y obtención de la licencia.

3. Los actos relacionados en el artículo anterior, promovidos por órganos del Estado o Entidades de Derecho Público que administren bienes estatales, estarán igualmente sujetos a licencia municipal. Cuando razones de urgencia o excepcional interés público lo exijan se estará a lo dispuesto por el artículo 180.2 de la Ley del Suelo y art. 8 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Artículo 130. Sujeción a las licencias a Normativa.

1. Las licencias se otorgarán de acuerdo con las determinaciones y previsiones de la Ley del Suelo, de las presentes Normas y de los Planes y Estudios de Detalle que en el futuro se redacten.

2. Aprobadas con carácter definitivo las Normas Subsidiarias, el uso previsto para los terrenos debe ser respetado tanto por los administrados como por la Administración, lo que supone, siendo el otorgamiento de licencias de carácter reglado, que debe aquel someterse al régimen jurídico urbanístico que dimana del Planeamiento.

Sin embargo, podrá autorizarse usos y obras de carácter provisional amparados en el párrafo 2 del art. 58 de dicha Ley. En estos supuestos, el Ayuntamiento podrá imponer, a través del otorgamiento de la oportuna licencia, todos aquellos condicionamientos que estime oportunos en orden a:

a) Garantizar la demolición de las obras y desaparición de los usos en el momento en que resulte un nuevo Plan Parcial o Especial que afecte a los terrenos en cuestión o se proceda a una delimitación de polígonos o unidades de actuación en orden a su inmediata ejecución.

b) No perjudicar el derecho de terceros.

c) Garantizar que, así mismo, de resultar conforme el nuevo instrumento con los usos y obras autorizados, no van a impedir estos la correcta ejecución de aquel en todos los aspectos.

En consecuencia, deberá cumplirse como mínimo, los siguientes requisitos con carácter previo al otorgamiento de la autorización correspondiente:

1.º Justificar el carácter del uso o de las obras que se pretenden realizar (residencial, industrial, educacional, etc...).

2.º Aportar un Proyecto en el que los accesos, abastecimiento de agua, y demás requisitos necesarios queden suficientemente resueltos.

3.º Justificación del carácter provisional de los usos y obras de las determinaciones del Proyecto en general en orden a acreditar la existencia de la necesidad o no de esperar a que el nuevo Plan resulte aprobado.

4.º Compromiso firme de los propietarios de demoler las obras cuando el Ayuntamiento les requiera para ello.

Este requerimiento deberá producirse inmediatamente después de aprobado el nuevo Plan o Proyecto, y una vez apreciada la disconformidad de los usos y obras con las previsiones del mismo.

De no resultar disconforme, debe producirse el requerimiento, igualmente, pero en el sentido de obligar a los propietarios a cumplir sus obligaciones y deberes en orden a la ejecución del Plan o Proyecto, dentro de los plazos temporales impuestos por el mismo; obras de infraestructura, delimitación de polígonos, cesiones obligatorias, formación de juntas de compensación, cualquier otro requisito que el Plan imponga en la zona o sector.

5.º Compromiso expreso de los propietarios de efectuar todas las actuaciones encaminadas a la consecución del carácter firme de los usos o edificaciones a que se refiere el apartado anterior, de haber lugar a ello.

6.º Inscripción en el Registro de la Propiedad de todas las condiciones impuestas en la autorización.

El Ayuntamiento procederá a la creación de un Registro Municipal de licencias provisionales independientes del Registro General de licencias, el cual deberá ser actualizado anualmente.

Artículo 131. Silencio administrativo.

1. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades en contra de lo dispuesto por la Ley del Suelo, de los Reglamentos que la desarrollan y del Plan General Municipal de Ordenación.

2. Cuando, por infracción de lo dispuesto en el párrafo anterior, se estime otorgada alguna licencia por silencio administrativo positivo, y el peticionario ejecute las determinaciones del proyecto, no habrá indemnización a su favor si se ordenase la suspensión de las obras o la demolición de lo realizado.

Artículo 132. Caducidad.

Las licencias caducan a los 6 meses de su otorgamiento, si no se han iniciado las obras o actividades autorizadas. También caducan como consecuencia de la interrupción de aquéllas por plazo superior a 6 meses.

Artículo 133. Parcelaciones ilegales.

No podrán concederse licencias de edificación u obras en terrenos resultantes de una parcelación ilegal.

Sección 2.ª Competencias, procedimiento y documentación

Artículo 134. Competencia municipal.

La competencia para el otorgamiento de licencias corresponde al Ayuntamiento, salvo los casos previstos por la Ley del Suelo.

Artículo 135. Procedimiento.

El procedimiento para el otorgamiento de las licencias se ajustará a lo que expresamente determine al efecto la Ley de Régimen Local y Reglamentos que la desarrollan.

Artículo 136. Proyecto.

1. Los interesados en el otorgamiento de una licencia deberán acompañar a la solicitud de aquella el correspondiente Proyecto Técnico, cuando la naturaleza del objeto de la licencia lo requiera.

2. Previa a la petición de licencia de construcción, será obligatoria la expedición de la oportuna cédula urbanística sobre las condiciones del solar.

Artículo 137. Requisitos de la documentación.

1. A los efectos de concesión de licencias, los proyectos técnicos se compondrán, como mínimo, de memoria, planos, pliego de condiciones y presupuesto.

2. En la Memoria se describirá la obra o instalación, se expondrá su finalidad y se justificará la solución adoptada, poniéndose de manifiesto el cumplimiento de las presentes Normas y las Ordenanzas del Plan Parcial o Especial, cuando lo hubiere, y de las Ordenanzas Generales o Especiales y demás disposiciones de aplicación.

3. Los planos de edificación deberán ser perfectamente legibles y se harán como mínimo a escala de 1:100, debiendo presentarse las plantas, secciones y alzados necesarios para la clara descripción de la obra proyectada. Será obligatoria la presentación de un plano de emplazamiento y situación, utilizando la cartografía municipal más actualizada, en la que se relacione la obra proyectada con encuentros de vías y elementos destacados que permitan una fácil localización de la obra a realizar. Si existiese Plan Parcial o Especial o Estudio de Detalles aprobados, se dibujarán las líneas de este que afectan al lugar de emplazamiento de la obra, a fin de que pueda comprobarse que dichas líneas han sido tomadas en consideración en el proyecto.

Sección 3.ª Sanciones e infracciones

Artículo 138. Licencias con infracción.

1. Las licencias otorgadas con infracción de lo dispuesto por la Ley del Suelo, por los Reglamentos que la desarrollan, así como por lo establecido por estas Normas Subsidiarias, se conceptuarán como infracciones urbanísticas, a los efectos de determinar la aplicación de los procedimientos para la suspensión de los acuerdos y actos de las Corporaciones Locales, sin perjuicio de las sanciones a que hubiera lugar conforme al Reglamento de Disciplina Urbanística.

2. Igualmente, los actos de edificación y uso del suelo relacionados con el art. 178 de la Ley del Suelo que se ejecutasen sin licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a aquella, constituirán infracción urbanística conforme a los preceptos del citado Reglamento de Disciplina y con los efectos señalados por el mismo.

3. La calificación de las infracciones como graves o leves vendrá determinada por lo que al efecto establezca el ya citado Reglamento de Disciplina Urbanística.

Sección 4.ª Licencia de primera ocupación

Artículo 139. Requisitos

Se prevé la posibilidad de otorgamiento de licencia de primera ocupación, en casos de ocupación parcial de edificios, cuando se cumplan los siguientes requisitos:

1.º No tratarse en ningún caso de viviendas sino de locales comerciales, industriales o de oficinas.

2.º Certificación de la Dirección Facultativa de las Obras, e informe favorable de los técnicos municipales.

3.º Condiciones de seguridad en base a lo anterior, y a juicio de la Comisión Municipal Permanente.

4.º Haberse terminado en la totalidad de la edificación la estructura, cubiertas, cerramiento e instalaciones generales que afecten al local.

5.º Que la puesta en servicio de la parte de edificación no impida o afecte a la normal terminación del resto.

CAPÍTULO II

Régimen específico del otorgamiento de licencias según clasificación del suelo

Artículo 140. Disposición general.

No podrán otorgarse licencias de edificación en ningún tipo de suelo sin que los terrenos hayan adquirido la condición de solar conforme al art. 82 de la Ley del Suelo.

Artículo 141. Suelo urbano.

1. El suelo urbano sólo podrá edificarse cuando los terrenos adquieren la condición de solar, tal y como queda definido por el art. 82 de la Ley del Suelo, o cuando se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y edificación con los requisitos de los arts. 40 y 41 del Reglamento de Gestión.

2. En el caso de estar incluidos en un polígono o unidad de actuación, además de lo dispuesto en el punto anterior, el propietario deberá haber satisfecho las cargas impuestas por el planeamiento.

3. Podrán autorizarse, no obstante, construcciones industriales en las zonas permitidas, cuando la seguridad, salubridad y no contaminación quedarán suficientemente atendidas y el propietario asumiera las obligaciones establecidas por los artículos 46.2 del citado Reglamento y 83.3, párrafo 1.º de la Ley del Suelo. Dichas autorizaciones se inscribirán en el Registro de la Propiedad.

Artículo 142. Suelo urbanizable.

1. En tanto no se aprueben Planes Parciales, el Suelo Urbanizable estará sometido a las limitaciones establecidas por el art. 84.1 de la Ley del Suelo y 42 del Reglamento de Gestión Urbanística.

2. Una vez aprobado con carácter definitivo el Plan Parcial de Ordenación, no podrán otorgarse licencias mientras no se haya ejecutado las correspondientes obras de urbanización, de acuerdo con lo exigido en dicho Plan.

3. Tampoco podrán otorgarse licencias en este suelo hasta que se haya procedido al reparto equitativo de cargas y beneficios derivados del Planeamiento entre los propietarios de terrenos, y efectuado las cesiones obligatorias y gratuitas en favor de la Administración actuante.

4. Podrán otorgarse licencias, sin embargo, antes de que los terrenos estén urbanizados totalmente, una vez aprobados los correspondientes Planes Parciales y Proyectos de Urbanización, cuando se cumplan los requisitos exigidos por el art. 41 del Reglamento de Gestión Urbanística con los efectos expresados en el mismo.

5. Así mismo, podrán autorizarse las obras de carácter provisional a que se refiere el artículo 58 de la Ley del Suelo, con el procedimiento y efectos que en el mismo se establecen y con las condiciones señaladas en el capítulo anterior.

Artículo 143. Suelo No Urbanizable.

1. Licencias para actos relacionados con el destino natural del terreno, seguirán el procedimiento de la Sección 2ª del Capítulo anterior.

2. El procedimiento para la autorización de la construcción de edificaciones o instalaciones de utilidad pública o interés social o viviendas unifamiliares aisladas, será el siguiente:

a) Se iniciará mediante petición del interesado al Ayuntamiento, en la que se haga constar los siguientes extremos:

1.º Nombre y apellidos o, en su caso, denominación social, y domicilio de la persona física o jurídica que lo solicite.

2.º Emplazamiento y extensión de la finca en que se pretenda construir, reflejados en un plano de situación, confeccionado en base cartográfica escala 1:5000, certificada por los servicios municipales, en la que se haga constar que en ella se recogen todas las edificaciones existentes en una superficie cuadrada de 10 ha de extensión, y con centro en el emplazamiento del edificio o instalación que se pretende construir; así como la división actualizada en fincas catastrales.

3.º Superficie ocupada por la construcción y descripción de las características de la misma, con referencia explícita a los extremos de tipología edificatoria, retranqueos de la edificación, y adaptación al medio natural, contenidos en estas Normas.

4.º Justificación, en base a lo establecido en el Título IV de estas Normas, y con referencia explícita al tamaño y forma de la parcela que queda afectada a la edificación, número de viviendas ya existentes, distancia a la instalación o edificación más próxima, de que no existe peligro de formación de núcleo de población.

5.º Justificación de la utilidad pública o carácter social de la actuación que se pretende, cuando no se trate de viviendas aisladas familiares; y así como de la conveniencia de su situación en el medio rural.

b) El Ayuntamiento examinará la documentación, e informará el peticionario de las insuficiencias, si las hubiese, para que sean subsanadas, con advertencia de la detención de los plazos mientras tanto. Cuando el expediente esté completo, lo informará y elevará a la Comisión Provincial de Urbanismo, para que resuelva a tenor de lo especificado en los puntos 3.4.4 del artículo 44 del Reglamento de Gestión Urbanística.

c) El Ayuntamiento comunicará al interesado la resolución adoptada por la Comisión Provincial de Urbanismo y, en su caso, procederá al otorgamiento de la licencia de edificación y al cobro de las tasas correspondientes.

Sevilla, 17 de noviembre de 2021.- La Delegada, Susana Rocío Cayuelas Porras.